



A14-101

平成 26 年 7 月 3 日

一般社団法人不動産証券化協会

平成 27 年度「制度改善要望」および「税制改正要望」

一般社団法人不動産証券化協会（会長：岩沙弘道 三井不動産株式会社代表取締役会長）は第75回理事会（平成26年7月3日）を開催し、平成27年度「制度改善要望」および「税制改正要望」を決定しました。

不動産投資市場は、これまで、国内外の様々な投資家に新たな投資機会を提供しながら、金融資産と不動産を繋げる資金循環機能を通じて不動産取引の活性化や、都市の優良な不動産ストックの形成など我が国経済の持続的成長に重要な役割を果たして参りました。

我が国経済は、アベノミクス効果、東京オリンピック・パラリンピックの誘致成功などの好材料を受けて、円安・株高が進み、景況感が改善してきましたが、来年10月に予定されている消費税率の再引き上げやイラク、ウクライナ情勢等、世界経済の不透明感が高まる中、デフレーションからの完全な脱却、第三の矢である成長戦略の早期実現が期待されます。

そのため、長年懸案とされてきた投資法人等における税務と会計の差異による二重課税の解消とともに、登録免許税、不動産取得税の軽減措置や特定の事業用資産の買換え特例措置といった不動産市場の活性化や不動産の有効活用に資する施策を継続し、また運用財産相互間取引における規制の緩和等により、不動産証券化スキームの安定性と競争力を高めることで、不動産投資市場の更なる拡大を図る必要があります。

このような認識のもと、当協会は平成27年度「制度改善要望」および「税制改正要望」の早期実現に向けて、適宜、関係各方面に働き掛けを行ってまいります。

各要望につきましては添付資料をご参照ください。

この資料は、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、
兜クラブに配布しております。

<この件に関するお問い合わせ先>

一般社団法人 不動産証券化協会 広報部

〒107-0052 東京都港区赤坂 1-1-14 NOF 溜池ビル 3 階

TEL : 03-3505-8001 FAX : 03-3505-8007

<http://www.ares.or.jp/>

平成27年度制度改善要望

平成26年7月

一般社団法人不動産証券化協会

要 望 項 目

1. 運用財産相互間取引に関する規制の緩和

* 法令略称

投信法	: 投資信託及び投資法人に関する法律
投信法施行規則	: 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則
金商法	: 金融商品取引法
金商業等府令	: 金融商品取引業等に関する内閣府令

1. 運用財産相互間取引に関する規制の緩和

【関連法令】

投信法施行規則第 266 条第 1 号

金商法第42条の2第2号、金商業等府令第129条第1項第1号イ

運用財産相互間取引禁止の適用除外規定に、現物不動産と同様の性格を有する不動産信託受益権の売買を追加されたい。

(理由)

同一の投資運用業者が運用する私募不動産ファンド間、私募不動産ファンドと不動産投資法人(リート)間での物件売買(以下、両者をあわせて「ファンド間売買」という。)は、運用財産相互間取引として金融商品取引法第42条の2第2号の定めにより原則禁止されている一方、投信法施行規則第266条の定めにより、資産運用会社が投資法人の資産運用を行う場合においては、現物不動産の売買であれば、金融商品取引業等に関する内閣府令第129条第1項第1号イに掲げる要件を充たす場合であって、且つ不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格により行う場合には、運用財産相互間取引禁止の適用除外となっている。ただし、同条においては、不動産信託受益権の売買は適用除外とされていない。

私募不動産ファンドのスキームでは、GK-TKスキームが多く採用されている関係上、その売買対象資産は現物不動産ではなく不動産信託受益権である場合が多く¹、特に私募不動産ファンドとリートとの間における不動産信託受益権のファンド間売買に大きなニーズがあるにも関わらず、上記の投信法施行規則第266条に定める適用除外規定では、そのニーズに対応できていないのが現状である。

不動産信託受益権は現物不動産と実質的に同様の性格を有しており、また、ファンド間売買を行うことが投資家にとって最良の執行と思われる場合²も存在する。こうした場合であっても、単にその資産形態が現物不動産ではなく不動産信託受益権であるがために、適用除外要件を充足できず売買取引が行えないという現在の状況は、過度な規制によって却って投資家の利益を害している場合があると考えられる。

また、この問題は、単に投資運用業者とその投資家間の問題に留まらず、不動産投資市場が持続的に成長し続けることも阻害していると考えられる。

よって、運用財産相互間取引禁止の適用除外規定に、現物不動産と同様の性格を有する不動産信託受益権の売買を追加していただきたい。このような追加規定がなされたとしても、投資運用業者は金商業者として、投資家に対して既に忠実義務、善管注意義務を負っ

¹ GK-TKスキームにおいて、その売買対象資産を現物不動産とした場合、不動産特定共同事業法の対象となる。

² 現物不動産や不動産信託受益権は、そもそも取引の個別性が強く、代替の利かない資産であり、任意のタイミング、金額で売買できるものではない。そのため投資家側から見て、自己が出資するファンドが、同一の投資運用業者が運用する他のファンドとの間で不動産信託受益権を適切なタイミングで売買することが、最良執行の観点からも望ましい場合が想定される。

ており、かつ投資家への最良執行義務を果たす必要があるため、必要かつ合理的な範囲で、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査した価格により行うものに限るのであれば、これまでの投資家保護の水準と同等のレベルを確保することは可能と考える。

なお、具体的改正案としては、投信法施行規則第266条第1号の「不動産の売買」を「不動産等資産の売買」と変更することで、現状、現物不動産のみに認められている適用除外を不動産信託受益権の売買を含むものにするのが考えられる。今般の投信法施行規則改正により、同施行規則第105条第1号へにおいて「不動産等資産」の概念が導入され、「不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権」が「不動産等資産」として定義されているが、そこでは不動産信託受益権が現物不動産と同列に取り扱われており、これと同様の範囲であれば法令上の整合性も取れるものとする。

以 上

平成 27 年度
不動産証券化に関する税制改正要望

平成 26 年 7 月

一般社団法人 不動産証券化協会

平成27年度不動産証券化に関する税制改正要望

一般社団法人 不動産証券化協会

会長 岩沙 弘道

当協会業務につきましては、平素より格別のご高配を賜りまして誠にありがとうございます。

Jリートに代表される不動産投資市場は、国内外の投資家に様々な投資機会を提供するとともに、不動産と金融資産を繋ぐ資金循環機能を通じて民間資金を活用しながら都市の再生と地域の活性化を推進し、我が国経済の成長や雇用の拡大に貢献してまいりました。

我が国経済においては、消費税増税の影響を受けながらも、国内需要が堅調に推移し、企業収益、雇用、個人所得が改善するなかで、長期に亘るデフレ環境を脱しつつあります。また、金融市場においては、日本銀行による「量的・質的金融緩和」の推進による効果もあり、安定的な資金供給がなされております。

こうした中、不動産投資市場、特に昨年のJリート市場は、物件取得額が市場創設以来最高の2.2兆円に達するなど、外部成長が着実に進んでおり、新たな成長ステージを迎えております。本年1月以降も、リートの物件取得意欲は高く、既に13件のPOや3件のIPOが実施され、物件取得額は約7,600億円を超えました。現在、上場銘柄数は46銘柄、資産規模は11.9兆円、時価総額は8.4兆円に達しており、当協会が掲げる時価総額10兆円の目標達成もいよいよ視野に入っております。

我が国の不動産投資市場の持続的な成長は、耐震・環境性能に優れた不動産ストックの形成を促進し、都市の再生・地域の活性化をさらに後押しするため不可欠です。また、物流施設やヘルスケア施設等に代表されるように、投資対象資産の多様化が進むことで、不動産投資市場は我が国の成長産業を資金面から支えることができます。今後予定されている2度目の消費税増税による景気の腰折れを防止し、デフレ環境を完全に脱する為にも、不動産証券化スキームの安定性と国際競争力の強化は重要であり、平成27年度不動産証券化に関する税制改正要望の実現を強く願うところであります。

以上

要 望 項 目

1. 投資法人及び特定目的会社等における税会不一致による二重課税の防止

税務と会計との取扱いの差異により、導管体であるにもかかわらず、投資法人及び特定目的会社等において発生してしまう二重課税を回避する措置を導入する。

2. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置を延長する。

3. 特定の事業用資産の買換え特例措置の延長

所有期間が10年を超える事業用資産の買換えを行った場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について80%相当額の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置を延長する。

4. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が「物流施設（倉庫等）」を用途とする不動産を取得した場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の拡充

投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が事務所・住宅・店舗等を用途とする不動産を取得する際には認められている、登録免許税の所有権移転登記の軽減税率（1.3%）、不動産取得税の課税標準額（投資法人及び特定目的会社は3/5、特例事業者は1/2）控除の対象となる範囲を「物流施設（倉庫等）」を用途とする不動産にも拡充する。

凡例：

投資法人	：「投資信託及び投資法人に関する法律」に規定の投資法人
投資信託	：「投資信託及び投資法人に関する法律」に規定の投資信託
特定投資信託	：投資信託のうち、「租税特別措置法」に規定の 特定投資信託に該当する投資信託
特定目的会社	：「資産の流動化に関する法律」に規定の特定目的会社
特定目的信託	：「資産の流動化に関する法律」に規定の特定目的信託
特例事業者	：「不動産特定共同事業法」に規定の特例事業者

1. 投資法人及び特定目的会社等における税会不一致による二重課税の防止

税務と会計との取扱いの差異により、導管体であるにもかかわらず、投資法人及び特定目的会社等において発生してしまう、二重課税を回避する措置を導入する。

本要望は、平成26年度与党（自民党・公明党）税制改正大綱に「投資法人等の課税については、税会不一致等による投資法人等の活動の制約の解消を図る観点から、平成27年度税制改正に向けて、運用対象資産の範囲を含む投資法人制度及びその会計基準と課税のあり方について、わが国における投資法人の活動実態、諸外国における制度・事例や通常法人との課税の公平性にも留意しつつ、検討する。」との記載がなされたものである。

(1) 現状の規定

- ・投資法人、特定目的会社、特定投資信託及び特定目的信託（以下、本要望において「ビークル」という。）は、実質的には運用資産の集合体に過ぎず、支払配当を損金の額に算入することにより、課税上導管的な取扱いをすることとされている。
- ・なお、損金の額に算入できる支払配当の額は、分配した金額のうち利益の配当から成る部分とされており、会計上の利益でない部分は損金の額に算入できない。
- ・ビークルの「課税所得」は、会計上の利益に税務上の様々な修正を加えて算出されるため、必ずしも「会計上の利益」と一致しない（以下、この差異を「税会不一致」という。）。
- ・特に、会計上は費用として計上されても、税務上は当該費用が損金算入できない場合、課税所得が当該費用分だけ会計上の利益よりも大きくなる。
- ・このような場合、ビークル段階で法人税等が課せられるとともに、法人税等の課税の金額が多額となった場合には、会計上の利益の全額を分配したとしても、導管性要件が満たされなくなるリスクが発生する。
- ・仮に課税所得に相当する額を分配するために、会計上の利益を超えて税会不一致相当額を分配したとしても、会計上の利益からなる内部留保のないビークルでは出資の払戻しが必要となり、利益でない部分の配当は損金算入できないことから、ビークル段階で法人税等が課せられ、さらに、この法人税等が課せられた後の利益は、投資家に配当されると投資家段階でも課税されるため、結果として二重課税となってしまう。
- ・また、ビークル段階で法人税等が課せられると、さらに法人税等相当額だけ損金算入できる利益（税引後利益）の額が減少するため、税会不一致相当額に係る法人税等だけでなく、その減少した分についても法人税等が課されるという循環計算により過大な課税が発生する。

(2) 要望理由

- ・投資家がビークルを介して間接的に投資する場合、ビークル段階の課税に加えて投資家段階でも課税（二重課税）されると、直接投資に比べて間接投資の税負担が重くなってしまう。
 - ・そのため、各国の税制でも二重課税を排除し課税の中立性を図るため、直接投資する場合と同じように「1回限り課税」を行うようにしており、二重課税の排除は国際的に共通する導管体としての根本的な機能である。
 - ・ビークルにおける税会不一致の主な事例としては、以下が考えられる。
 - ①商業施設や高齢者住宅等で利用されている定期借地権付き建物の取得における定期借地権の償却
 - ②合併により受け入れた資産・負債を会計上は時価で承継し、税務上は簿価で承継することによる当該資産の減価償却費・不動産等売却損益
 - ③資産除去債務、減損損失、貸倒引当金・貸倒れ損失、合併によるのれんの償却等
- また、今後の国際会計基準とのコンバージェンスなどにより、税会不一致はますます拡大していくことが見込まれる。
- ・ビークルは、直接投資が困難な投資家による有価証券や不動産等への投資を容易にし、資金需要の高い事業や不動産等への円滑な資金供給を促す役割を担っているが、二重課税の排除という導管体としての根本的な機能が不安定では、ビークルを通じた投資を阻害し、これらの役割を十分に果たすことができない。
 - ・その結果、①不動産収益を分配金として安定配当することにより、国民の資産形成に寄与すること、②不動産と金融資産を結びつけ、不動産投資市場に成長マネーの供給を促すこと、③国民生活の基盤である都市や地域における安全・安心な不動産ストックを形成すること、という公益的な役割を担うことができなくなる。
 - ・そこで、ビークルを介した間接投資について直接投資との課税の中立性を図り、ビークルが本来の役割を果たしていくため、税会不一致が生じても二重課税を排除できる措置の導入を要望する。

(3) 該当条文

- ・投資法人 : 投資信託及び投資法人に関する法律第 137 条
投資法人の計算に関する規則第 18 条・第 77 条
租税特別措置法第 67 条の 15
租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3
租税特別措置法施行規則第 22 条の 19
- ・特定目的会社 : 資産の流動化に関する法律第 114 条
特定目的会社の計算に関する規則第 12 条
租税特別措置法第 67 条の 14

- 租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 2
- 租税特別措置法施行規則第 22 条の 18 の 4
- ・ 特定投資信託 : 租税特別措置法第 68 条の 3 の 3
- 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 3
- 租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 3
- ・ 特定目的信託 : 租税特別措置法第 68 条の 3 の 2
- 租税特別措置法施行令第 39 条の 35 の 2
- 租税特別措置法施行規則第 22 条の 20 の 2

2. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の延長

投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が不動産を取得等する場合に設けられている登録免許税・不動産取得税の軽減措置を延長する。

(1) 現状の規定

- ・現在、投資法人、特定目的会社及び特例事業者等（以下本要望において「ピークル」という。）は、不動産取得に際し、登録免許税は税率の軽減措置が、不動産取得税は課税標準額の軽減措置が設けられている。

【登録免許税】

投資法人	所有権移転	: 本則 2%から 1.3%に軽減
特定目的会社	所有権移転	: 本則 2%から 1.3%に軽減
投資信託	所有権移転	: 本則 2%から 1.3%に軽減
特例事業者	所有権移転	: 本則 2%から 1.3%に軽減
	所有権保存	: 本則 0.4%から 0.3%に軽減

【不動産取得税】

投資法人	課税標準額	: 2/5 に軽減
特定目的会社	課税標準額	: 2/5 に軽減
投資信託	課税標準額	: 2/5 に軽減
特例事業者	課税標準額	: 1/2 に軽減

- ・適用期限：平成 27 年 3 月 31 日

(2) 要望理由

- ・Jリートをはじめとする不動産証券化は、不動産投資市場を通じた資金循環の仕組みの中で、金融資産と不動産を繋げる役割を担っており、不動産ストックの整備・更新による安全で快適なまちづくりに民間資金を役立てていく上で、資金供給のパイプ役として重要な機能を果たしてきた。
- ・特例事業者に関しては、租税特別措置法においても優遇措置の対象として「建替えが必要な建築物に係る建替え」及び「都市機能の向上に資する建築物の新築又は改築」等が挙げられている通り、不動産ストックの形成、整備及び更新による安全で快適なまちづくりに寄与することが期待されている。
- ・今後の我が国の成長のためには、大都市の再生・地域活性化が欠かせないが、国・地方の財政負担を抑える必要がある中、これを実現するためには、Jリート等の不動産投資市場を通じた資金供給機能を一層強化し、安全で快適なまちづくりへの民間資金等の活用を促進する必要がある。
- ・Jリート等の流通税が更に増えることとなれば、Jリート等を継続的な買い主体とする不動産流通市場の活性化に向けた歩みを止めることになり、その結果、不

動産投資市場を通じた民間資金等の活用に支障をきたす恐れがある。

- ・ ビークルによる物件取得を促進し、資産デフレからの脱却を本格的なものとし、不動産証券化市場の回復による民間資金等の活用を通じた都市・地域活性化に資するため、本軽減措置の延長を要望する。

(3) 該当条文

登録免許税

- ・ 租税特別措置法第 83 条の 2 第 1 項乃至第 3 項
- ・ 租税特別措置法第 83 条の 3
- ・ 租税特別措置法施行令第 43 条の 3
- ・ 登録免許税法第 9 条

不動産取得税

- ・ 地方税法附則第 11 条第 3 項、第 4 項、第 5 項及び第 14 項
- ・ 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項乃至第 8 項
- ・ 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 6 乃至 9

注) 適用期限が平成 27 年 3 月 31 日までとされている「土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置、不動産取得税の課税標準額の軽減措置等（宅地等）」も併せて延長されることを要望する。

3. 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例（長期保有資産からの買換え特例措置）の延長

所有期間が10年を超える事業用資産の買換えを行った場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について80%相当額の課税繰延べを認めている長期保有資産の買換え特例措置について延長する。

(1) 現状の規定

- ・現在、企業等が長期保有（所有期間が10年超）する事業用資産（土地・建物等）を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について80%相当額の課税繰延べが認められる措置が設けられているが、適用期限が平成26年12月31日までとされている。

(2) 要望理由

- ・我が国では現在、①大胆な金融政策、②機動的な財政政策、③民間の投資を引き出す成長戦略、を3つの柱とする経済政策により日本経済の活性化を目指している。景気回復や持続的な経済成長には設備投資等による内需拡大が最も重要であり、不動産取引の活性化や土地・建物の有効利用の促進は、内需拡大において非常に重要な役割を担っている。そのため、不動産の流動性を高める税制上の措置は必要不可欠な手当てである。
- ・含み益がある不動産の所有者は、当該物件の売却時に多額の課税が発生することにより物件売却のインセンティブが削がれることがあるが、本特例措置によって物件売却時において課税繰延べが可能となる。その結果、買換え時の負担が軽減されることで、企業の長期保有資産を利用した設備投資の促進が図られ、日本経済のデフレからの脱却にも寄与することとなる。
- ・また、本特例措置は日本全国において適用することが可能なことから、都市・地域再生の観点からも必要不可欠な特例措置であるとともに、本件特例措置は不動産業だけでなく、他業種にも幅広く活用されている。
- ・平成25年度の税制改正により、投資法人の導管性要件が緩和され、買換え特例圧縮積立金制度が導入された。これにより、投資法人の含み益を有する資産の入れ替えが促進されるとともに、築年数の経過等による資産の陳腐化を回避することができる。この制度は、本件特例措置の存続が前提となっているため、延長を要望する。

(3) 該当条文

- ・個人：租税特別措置法第37条第1項中の表第9号
- ・法人：租税特別措置法第65条の7第1項中の表第9号

4. 投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が「物流施設（倉庫等）」を用途とする不動産を取得した場合の登録免許税・不動産取得税の軽減措置の拡充

投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が事務所・住宅・店舗等を用途とする不動産を取得する際には認められている、登録免許税の所有権移転登記の軽減税率（1.3%）、不動産取得税の課税標準額（投資法人及び特定目的会社は3/5、特例事業者は1/2）控除の対象となる範囲を「物流施設（倉庫等）」を用途とする不動産にも拡充する。

（1）現状の規定

- ・現在、投資法人、特定目的会社及び特例事業者等が事務所・住宅・店舗等を用途とする不動産を取得する際には、登録免許税の所有権移転登記軽減税率（1.3%）、不動産取得税の課税標準額（投資法人及び特定目的会社は3/5、特例事業者は1/2）控除の特例が設けられているが、物流施設（倉庫・工場）を取得する際には、軽減措置を受けられないケースが存在する。
 - ・具体的には、
 - ①投資法人が倉庫を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税、工場を取得する場合の不動産取得税の軽減措置。
 - ②特定目的会社が倉庫を取得する場合の登録免許税の軽減措置。
 - ③特例事業者が倉庫を取得する場合の登録免許税、工場を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置。
- 等があげられる。

	倉庫		工場	
	不動産取得税	登録免許税	不動産取得税	登録免許税
投資法人	×	×	×	○
特定目的会社	○	×	○	○
特例事業者	○	×	×	×

（2）要望理由

- ・Jリークの資産取得実績数における物流施設（倉庫・工場）の割合は、市場創設時には0%であったものが、特に倉庫のマーケットへの浸透等を通じ10%程度まで拡大してきており、不動産証券化市場の活性化に大きな役割を占めている。その牽引役である物流施設（倉庫・工場）を取得する場合の不動産流通税（登録免許税・不動産取得税）は、上記の通り、オフィス、住宅等のその他資産を取得する場合と比較し、軽減の適用が限られている。
- ・物流施設の機能は、近年向上しており、同施設の整備拡大は、日本の経済成長を支える基盤となっているが、不動産証券化による民間資金の流入は、既存の物流施設から先進的物流施設への機能更新を促進している。
- ・物流施設における倉庫・工場の境目はあいまいになっており（倉庫における工場機

能の追加、工場における物流機能強化等)、これらは一体として物流インフラを構成していると考えられる。

- 物流施設（倉庫・工場）は、郊外に立地する遊休地の活用促進により、地域の空洞化の防止、地域活性化の機能がある。
- 日本の少子高齢化に伴い、各家庭への物資輸送が益々発展することとなるが、これらの需要を支える物流施設の整備を、リスク許容度の異なる民間資金を活用し、開発段階等における特定目的会社、保有段階等における投資法人及び建替え等における特例事業者等、各ビークルの特性に応じた役割分担を通じ実現出来るよう税制面から支援することは、公益性の観点からも強く望まれるものとするため、本件措置を強く要望する。

（3）該当条文

- 租税特別措置法第 72 条、第 83 条の 2、3
- 租税特別措置法施行令第 43 条の 3
- 地方税法附則第 11 条第 3 項、5 項及び 14 項
- 地方税法施行令附則第 7 条第 3 項乃至 8 項
- 地方税法施行規則附則第 3 条の 2 の 6 乃至 9
- 登録免許税法第 9 条